

## MUNICIPIO

### MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 6099

**Fondazione Filippo Ciani - Acquisto del sedime al mappale no. 404, sezione di Lugano in viale Carlo Cattaneo.**

**Richiesta del credito di fr. 7'000'000.--**

---

2002

Lugano, 25 luglio

All'On.do  
Consiglio Comunale

6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,  
Onorevoli Signori Consiglieri Comunali,

#### **1. Obiettivi generali**

Con la presente proposta operativa il Municipio intende perseguire alcuni obiettivi ben precisi:

1. approfondire le premesse e impostare concretamente la realizzazione di un progetto che preveda l'acquisto e il riutilizzo dell'attuale Asilo Ciani quale centro di formazione, di supporto e di informazione che stimoli e faciliti l'educazione all'uso dei nuovi media da parte dei nostri giovani in modo particolare pensando a quelli che frequentano le scuole dell'obbligo;
2. mantenere, e se possibile consolidare e affinare, la collaborazione con la Fondazione Filippo Ciani anche in termini di sostegno finanziario;
3. acquisire la parte di proprietà al mappale N° 708 della sezione di Castagnola, di

proprietà della suddetta Fondazione in modo che il Comune ne diventi il solo proprietario;

4. proporre un possibile utilizzo consequenziale di parte della somma che si ricaverà dalla vendita al Cantone del complesso scolastico sito in via Gerso 1.

## **2. Premessa.**

Vengono di seguito elencate alcune considerazioni, generali ma essenziali, necessarie per meglio inquadrare la richiesta di credito oggetto del presente messaggio.

### **Il Comune di Lugano:**

- ha sempre voluto offrire alla sua popolazione delle opportunità di formazione che andavano ben oltre le prescrizioni della scuola dell'obbligo;
- ha recentemente chiuso le trattative con lo Stato per la definitiva cessione dell'edificio scolastico di via Gerso e della relativa scuola commerciale;
- incasserà dall'operazione 15 Mio/Fr. che rappresentano un'immissione di liquidità interessante. Essa potrebbe essere destinata a progetti formativi che rivestono importanza e attualità in quanto possono rispondere a nuove necessità che tengano conto dell'evoluzione tecnologica della nostra società.

Una delle preoccupazioni della città è sempre stata quella di favorire una buona formazione scolastica alla sua popolazione. Oltre a rispettare gli obiettivi stabiliti dalla legge che concerne l'istruzione dell'obbligo (scuole dell'infanzia ed elementari in tutti i quartieri, adozione e creazione di servizi parascolastici a dipendenza delle dimostrate necessità), Lugano si è sempre preoccupata di dare ai propri cittadini ulteriori occasioni di formazione partendo dai dimostrati interessi o bisogni evidenziati.

E' in questi termini che si deve interpretare la creazione, oltre settant'anni fa, della prima scuola di sartoria. Con il passare degli anni, questa offerta si è via via potenziata e diversificata con l'aggiunta di un settore per la formazione commerciale. Era un'offerta rivolta ai suoi giovani cittadini che sentivano l'esigenza di acquisire specifiche competenze professionali per meglio inserirsi nel mondo del lavoro. Non va infatti dimenticato come tutto ciò abbia permesso all'economia locale, che si stava sviluppando e assumeva un chiaro orientamento verso il settore terziario, di poter reperire in loco la manodopera qualificata necessaria per adeguarsi ai mutamenti in atto e stare al passo coi tempi.

Si è trattato di un progetto politico che non ha mai cessato di evolvere, adattandosi alle necessità, per creare un importante e irrinunciabile valore aggiunto alla formazione di base dei cittadini. Senza ombra di dubbio sono state strategie che, in tutti questi anni, hanno dato ottimi frutti.

Con la decisione di vendere allo Stato lo stabile che ospita la scuola commerciale si

chiude questo importante capitolo. Le opportunità di ulteriore formazione o di aggiornamento, che la città aveva liberamente deciso di assumersi e di finanziare, sono ora state demandate alle superiori Istanze cantonali che ne garantiscono la competente continuità e la gestione finanziaria (scuola cantonale dei tecnici dell'abbigliamento, scuola media cantonale di commercio).

Sul territorio continueranno dunque ad esistere e a funzionare quelle puntuali e specifiche occasioni di apprendimento per i nostri giovani che i politici di allora ritennero utile mettere in opera.

Il loro obiettivo iniziale continua ad essere perseguito anche se gli strumenti per realizzarlo sono ora diversi e affidati ad altri che hanno sicuramente le competenze per farlo e per farlo bene.

Va detto che il Municipio, soprattutto nella fase iniziale delle trattative, aveva dichiarato la sua intenzione di cedere allo Stato la sua proprietà immobiliare di via Gerso solo in cambio di altre proprietà immobiliari cantonali che avessero interesse per la città.

Questo principio non ha purtroppo potuto essere reso operativo in quanto, per poter ottenere gli importanti sussidi federali, corrisposti secondo una scala percentuale sulla spesa, l'Autorità Cantonale è stata costretta a dimostrare di aver dovuto versare dei soldi in contanti al venditore stipulando un regolare acquisto con il Comune di Lugano.

Accettate per forza di cose queste condizioni, si tratta ora di vedere se esistano possibilità tali da recuperare parzialmente il concetto iniziale e approvare il principio di riconvertire la somma ricavata, o parte di essa, per delle realizzazioni di tipo educativo che attualizzino e mantengano vivo lo spirito di chi anni fa decise di impegnarsi nella formazione aggiuntiva e complementare alla scuola dell'obbligo.

### **3. Proposta di destinare parte del ricavato della vendita dello stabile di via Gerso 1 nell'acquisto dell'Asilo Ciani e continuare la collaborazione con la Fondazione.**

Con l'accettazione del credito per la sistemazione dello stabile ex taratura, proposto per ottenere due nuove sezioni di Scuola dell'Infanzia, il Consiglio Comunale ha accettato di dar seguito a un preciso progetto scolastico sufficientemente evidenziato nel messaggio specifico.

Quale logica conseguenza, con l'adozione di questa soluzione, viene a cadere la convenzione con la Fondazione Filippo Ciani che, in tutti questi anni, ha generosamente messo a disposizione della città l'edificio e il sedime per le attività della Scuola dell'Infanzia. Queste potranno essere svolte, con miglior efficacia, in un luogo adatto e più vicino al domicilio delle famiglie con bambini in età prescolastica.

Entro i termini legali è già stata inoltrata regolare disdetta della convenzione che, è opportuno ricordarlo, prevedeva per il Comune un preciso impegno che va tenuto

presente.

Al pto.2 la Convenzione del 14.12.1927 indica:

- "- Il Comune provvede a tutti i lavori necessari allo stabile per porlo all'altezza delle moderne esigenze e provvederà direttamente, per l'avvenire, alla normale e perfetta manutenzione dello stabile, del giardino e terreno annesso.
- Istallazioni e lavori di qualsiasi genere che il Comune intende eseguire nello stabile dovranno essere previamente approvati dal Consiglio direttivo dell'Asilo il quale potrà delegare un suo rappresentante per la sorveglianza dei lavori stessi.
- La mobilia i lavori e le istallazioni eseguite dal Comune passeranno in proprietà dell'Asilo in caso di cessazione della presente Convenzione."

L'impegno di restituire alla fondazione uno stabile efficiente appare scontato. In caso di cessazione tout court della convenzione, la città deve dunque intervenire sull'edificio attuale per ripristinarne la qualità abitativa con sostanziose opere di manutenzione.

E' opportuno ricordare che, da qualche anno a questa parte, la situazione logistica all'Asilo Ciani non è delle migliori. Verso la metà degli anni '90, sollecitato dal Municipio, il nostro Dicastero del territorio aveva quantificato in circa 3 Mio la portata dell'intervento sanatorio auspicabile. L'ammontare della cifra necessaria ha gelato gli entusiasmi anche se è parso fin troppo evidente che non si poteva più continuare a lungo senza provvedere, in tempi brevi, ad assicurare interventi minimi di riattazione.

Per garantire la sicurezza ed evidenziarne i limiti, il Municipio ha provveduto a far preparare delle perizie precise da parte di architetti e di specialisti esterni. Ha tempestivamente dato seguito alle loro richieste predisponendo interventi provvisori per fugare i dubbi concreti al riguardo della certezza di affidabilità, abitabilità e agibilità dell'edificio.

Con questi accorgimenti tecnici efficaci ma non eternamente affidabili, è stato possibile contenere gli effetti evidenti di un degrado che si faceva ogni giorno più manifesto.

Parallelamente, sempre alla ricerca di una buona soluzione definitiva, si sono svolte regolari trattative tra il Municipio e la Fondazione che, purtroppo, non hanno mai portato a decisioni chiare e vincolanti.

Ma ora, disdetta la convenzione che comporta comunque conseguenze che vanno rispettate, bisogna ripristinare in modo completo tutto lo stabile. Questo deve essere fatto sia che si acquisti l'edificio, sia che si decida di restituirlo ai legittimi proprietari. Bisogna dunque decidere:

- se spendere parecchi soldi, in ossequio a un accordo preciso, riattando completamente un edificio che appartiene ad altri e che non sarà più a nostra disposizione;
- se non sia meglio acquistarlo in modo che l'intervento sia fatto su uno stabile di

proprietà comunale.

Al vostro Municipio sembra evidente che la seconda soluzione sia la migliore!

Un altro elemento consiglia l'acquisto in termini di tempo ragionevoli.

La convenzione stipulata tra il Municipio e la Fondazione Ciani è stata disdetta con la fine del 2002. I proprietari si sono dichiarati disposti a concedere tutte le deroghe necessarie per permettere alla città di trovare le soluzioni migliori a un problema delicato quale quello di garantire a bambini in tenera età di disporre di una sede scolastica adeguata. Siccome il nuovo asilo di Lambertenghi non sarà pronto prima dell'autunno 2003, alla Direzione delle scuole è già stata data la garanzia che le nostre 2 sezioni SI potranno continuare a rimanere nell'attuale sede fintanto che sarà possibile effettuare il definitivo trasloco.

Al Comune è stato però applicato un cospicuo onere di affitto: a partire dal mese di gennaio 2003 si dovranno pagare alla Fondazione 20'000 Fr. al mese!

Anche per questa ragione, a mente del Vostro Municipio, che ha vagliato le possibili soluzioni alternative, è sicuramente tempo di adottare decisioni vincolanti. In concreto si chiede al Consiglio Comunale di approvare un credito per l'acquisto dello stabile e del sedime della Fondazione Ciani.

#### **4. Destinazione possibile per l'ex Asilo Ciani.**

La proposta che viene qui avanzata:

- è il frutto di diversi colloqui, approfondimenti e mediazioni che si sono tenuti in questi ultimi due anni tra rappresentanti delle parti;
- si basa su un lavoro specifico di analisi e verifiche portato avanti da un gruppo di lavoro particolare, formato da rappresentanti del Municipio e della Fondazione Ciani, che ha steso un rapporto con una scelta di proposte operative che hanno permesso di ulteriormente approfondire la tematica (le risultanze di questo lavoro sono contenute nell'Allegato 2: Rapporto del 11.03.01 all'attenzione del Consiglio di Fondazione e del Municipio di Lugano);
- vuole dare seguito e consistenza all'ipotesi di riutilizzo dell'ex Asilo Ciani preparata dall'apposito gruppo di lavoro, che fa capo a specialisti dell'Istituto Comunicazione e Formazione dell'USI, incaricato dal Municipio di preparare un documento appropriato (le conclusioni di questa perizia sono contenute nell'Allegato 3: Rapporto dell'8.05.02 "Centro d'eccellenza per l'uso dei nuovi media nella scuola" ).

#### **In conclusione.**

1. Il Centro Ciani potrebbe dunque diventare:

- un'unità autonoma con attività o destinazioni pedagogiche e didattiche ben precise basate sull'apprendimento e sull'uso delle nuove tecnologie informatiche di comunicazione;

- uno spazio adeguatamente gestito, strutturato e attrezzato pensato e gestito per una fascia di utenti giovani in età scolastica;
  - un centro di promozione culturale a disposizione innanzitutto di classi scolastiche ma anche, più in generale, di utenti interessati;
  - un elemento di sicuro prestigio, di grande attualità e di estremo interesse, complementare all'attuale offerta educativa.
2. Si vuole realizzare una struttura aperta nel senso che:
    - funzionerebbe innanzitutto in base a precisi bisogni e con chiare precedenze alle necessità degli istituti di scuola elementare (di Lugano ma anche a quelli di altri comuni interessati);
    - potrebbe anche essere disponibile per altri utenti interessati secondo orari e modalità da studiare.
  3. Potrebbe essere una struttura di interesse collettivo, situata in uno stabile di prestigio e ubicata in posizione centrale, facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici o con dei trasporti particolari oggi già in funzione (minibus scolastici ecc).
  4. Dopo l'acquisto del sedime, la città dovrebbe incaricarsi della sua sistemazione architettonica e strutturale in collaborazione con l'autorità scolastica e gli specialisti della comunicazione e dell'informatica.  
 Gli investimenti per adeguarne la destinazione, i costi di gestione per le attività correnti saranno parzialmente sostenuti anche dalla Fondazione che, per scritto, si è già dichiarata disposta a mettere a disposizione un congruo contributo pari a 100'000.-Fr/anno per i prossimi 20 anni.
  5. La gestione dell'intera struttura (la sua organizzazione, l'occupazione, le attività di animazione, ecc) potrebbe essere assunta e garantita dall'Istituto Scolastico della città di Lugano, sotto la diretta responsabilità del Municipio.
  6. La collaborazione con altri specialisti esterni (Usi Istituto Comunicazione e Formazione, ISFPF Istituto Superiore Formazione Professionale), la loro azione di verifica e consulenza non solo sono auspicabili ma devono essere garantite. L'allegato 2 dimostra già sin d'ora apertura e disponibilità certe.
  7. La collaborazione con la Fondazione Ciani è pure imprescindibile. Il loro dichiarato apporto finanziario va concretamente riconosciuto e consolidato. Nel suo Consiglio direttivo, al fine di migliorare il passaggio di informazioni che devono permettere eque e tempestive decisioni operative, sarebbe opportuno che ci fosse almeno 1 membro in rappresentanza del Municipio (ad esempio il Direttore dell'Istituto scolastico). Questa disponibilità va ulteriormente verificata.

## **5. Condizioni d'acquisto della proprietà Fondazione Asilo Ciani.**

E' un aspetto che ha fatto molto discutere prima di trovare una soluzione che potesse essere ritenuta equa da entrambe le parti.

- Un primo documento, redatto da un perito scelto con il consenso sia della Fondazione sia del Municipio, ha indicato in circa 10 Mio Fr. il prezzo base per le trattative di cessione.

(Vedi incarto. Allegato 7: perizia Ing. Montorfani del maggio 2001)

- La cifra è sembrata esagerata per cui il Municipio ha incaricato un suo architetto di redigere una controperizia di parte. Le risultanze, praticamente, non si discostano dalla perizia comune.

(Vedi incarto. Allegato 8: perizia dell'arch. Gianelli del luglio 2001).

Il risultato di questo secondo documento ha dunque confermato quanto già si sapeva. Il valore della proprietà in questione, pur tenendo conto di parecchi parametri commerciali e pianificatori, si aggira sui 10 Mio Fr.!

Le trattative sono riprese per cercare di trovare, se possibile, una soluzione compromissoria. Il Municipio e la Fondazione hanno trovato un accordo che trova ora rispondenza nei contenuti della presente richiesta di credito.

Il prezzo, come già detto, va comunque relativizzato tenendo conto:

- dell'impegno di sostegno finanziario che la Fondazione ha comunque certificato di sostenere nei prossimi 20 anni, impegno quantificabile in circa 2 Mio;
- dell'investimento per la necessaria riattazione che, in pratica, torna a beneficio della città e non va perso.

Fatte queste considerazioni si invita codesto lodevole Consesso a voler

### **risolvere**

1. Al Municipio è concesso il credito di Fr. 7'000'000.- per l'acquisto della proprietà della Fondazione Ciani al mappale N° 404 , sezione di Lugano, in viale Carlo Cattaneo.
2. Lo stabile rimane destinato alle attività pedagogiche e didattiche.
3. La Fondazione Ciani cede alla Città il terzo di sua proprietà del mappale N° 708, sezione di Castagnola in zona Sant'Anna.
4. La partecipazione della Fondazione agli oneri di gestione sarà regolata da convenzione.

La spesa sarà registrata sul conto investimenti del Comune, sostanza amministrativa, e ammortizzata secondo le apposite tabelle.

Con ogni ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco: Il Segretario:

Arch. dipl. ETH G. Giudici

A. Zoppi lic. oec. HSG

ris. mun.: 25.7.2002